

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Adapun penelitian yang digunakan dalam studi ini yaitu jenis penelitian kualitatif dengan metode kepustakaan. Perolehan data dalam penelitian ini harus relevan dengan objek penelitian, dengan fokus pada pengumpulan literatur. Sebelum melakukan kajian bahan pustaka, peneliti perlu memastikan dengan jelas apa yang digunakan dalam perolehan awal dari informasi ilmiahnya. Adapaun permulaan yang dapat dijadikan referensi meliputi jurnal ilmiah, buku-buku, dan penelitian-penelitian lain seperti halnya skripsi, tesis, disertasi, serta lainnya.

B. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan hukum dan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dengan metode deskriptif. Dalam penelitian ini mempunyai target untuk mengkaji dan menjabarkan faktor-faktor yang menyebabkan Wanprestasi dalam Akad *Musyarakah Mutanaqishah Wal Ijarah* berdasarkan hasil putusan No. 129/Pdt.G/2023/PA.Mn. serta memberikan Tafsir yuridis terhadap putusan tersebut dalam konteks hukum *Musyarakah Mutanaqishah Wal Ijarah*. Dalam metode ini digunakan untuk memperoleh data berupa kata-kata tertulis dan lisan.⁴² Penelitian kualitatif adalah penelitian yang didalamnya memperoleh data dalam bentuk kata-kata dan deskriptif, baik tulisan maupun ucapan, yang diperoleh oleh kegiatan yang diamati. Hasil dari penelitian ini tidak hanya

⁴² Nyoman Kutha Ratna, *Metodologi Penelitian, Kajian Budaya dan Ilmu Sosial Humaniora pada Umumnya*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 94.

bertujuan untuk menjabarkan, akan tetapi tetapi lebih terhadap mengungkap arti di balik data tersebut. Metode ini terfokus pada penekanan ikatan yang ertabaik objek penelitian dengan peneliti dan konstruksi sosial.

C. Sumber Data

- 1) Data Primer mengacu perolehan dari keputusan Hakim No. 129/ Pdt.G/2023/PA.Mn dari asal-usul aslinya dengan tujuan yang spesifik. Data ini umumnya dikumpulkan melalui telaah yuridis penafsiran dari Majelis Hakim terhadap putusan No. 129/ Pdt.G/2023/PA.Mn, di mana perolehan informasinya peneliti menganalisa hasil putusan Hakim Pengadilan Agama Kota Madiun, perolehan analisa ini sebagai relevansi dari bidang kajian yang diteliti. Proses ini bagain dari peneliti bisa mendapatkan data yang akurat serta kontekstual mengenai pengalaman serta perspektif secara langsung.
- 2) Data Sekunder, di sisi lain, merujuk pada data yang sudah terkumpul sebelumnya oleh yang lain selian dari peneliti. Meskipun data ini berasal dari sumber aslinya, ia sudah melalui proses pengumpulan dan penyajian oleh orang lain. Dalam hal ini, data sekunder sangat berguna karena mencakup informasi terkait penerapan akad Musyārah Mutanāqishah dalam produk pembiayaan. Selain itu, dalam perolehan data sekunder terdapat dari: buku, jurnal, skripsi, tesis.

Tidak hanya menggunakan literatur teknik wawancara dengan narasumber untuk memperkuat dan mendukung data yang telah diperoleh, memberikan konteks tambahan, serta meningkatkan kedalaman analisis dalam penelitian. Dengan menggabungkan kedua sumber data ini, peneliti bisa memperoleh pengetahuan yang luas terkait topik yang diteliti.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam proses penelitian yang dianggap rangkaian penting adalah teknik pengumpulan data, karena perolehan data bagian dari tujuan utama dalam penelitian. Jika peneliti tidak paham tentang teknik pengumpulan data maka bisa berakibat tidak memperoleh data yang sesuai standar kebutuhan. Oleh karena itu, penguasaan berbagai teknik pengumpulan data bagian dari terpenting dalam memastikan penelitian yang valid serta dapat dipercaya.

Dokumentasi adalah teknik yang menggunakan dokumen sebagai sumber data bagi peneliti. Dalam metode ini, peneliti mengumpulkan dan menganalisis berbagai jenis dokumen yang sesuai dengan pembahasan penelitian. Dokumen ini bisa berupa laporan, arsip, catatan resmi, atau material tertulis lainnya yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan. Dengan memanfaatkan teknik dokumentasi, peneliti dapat mengakses informasi yang lebih luas dan mendukung analisis yang dilakukan, sehingga menghasilkan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai subjek yang diteliti.

E. Analisis Data

Menurut Sugiyono, menganalisa data bagian dari awal dimulainya dalam penelitian kualitatif. Analisis ini dimulai ketika peneliti merumuskan dan menjelaskan masalah, dan berlanjut hingga penulisan laporan penelitian. Sementara itu, analisis data menurut Moleong merupakan proses untuk penyusunan data, mengelola, mengorganisir, agar mudah dipahami, mensintesis informasi, serta menentukan sesuatu yang bisa disampaikan kepada orang lain. Metode ini melibatkan pengelolaan data, pengorganisasian informasi, identifikasi pola, penemuan inti pelajaran ini, serta menentukan penyampaian informasi terhadap orang lain.

Legal reasoning hakim Pengadilan Agama Kota Madiun memberikan penjabaran terkait perkara tersebut Persoalan utama dalam perkara ini adalah Tergugat dalam hal ini PT. Hasta Mulya Putra gagal memenuhi surat pernyataan yang dibuat untuk memfasilitasi sampai dengan akhir perjanjian jual beli unit hunian di Perumahan Bumi Chitra Legacy dan Rawa Bhakti Residence melalui KPR untuk 7 (tujuh) orang nasabah PT. Bank Muamalat Indonesia yang diperjanjikan kepada penggugat sebagai bank syariah.

Sementara *end user* adalah para Turut Tergugat, tujuh pengguna akhir tersebut adalah Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII yang telah terikat pelaksanaan kontrak berdasarkan akad syariah melalui program Musharakah Mutanaqishah (MMQ) dengan PT. Bank Muamalat Indonesia;

Majelis hakim dalam perkara tersebut menformulasikan pertimbangan hukum yang bagi penulis tidak biasa, karena berani mengambil langkah dan tegas dalam mengambil sikap untuk mendefinisikan fakta peristiwa dan fakta hukum yang pada akhirnya tertuang dalam putusan nomor 129/Pdt.G/2023/PA.Mn. dimana dalam perkara tersebut ada dua kesepakatan yang ditimbulkan, yakni *pertama*, akad Musyarakah Muatanqishah wa Ijarah (MMQ) yang dilakukan antara PT. Bank Muamalat Indonesia dan 7 (tujuh) orang nasabahnya, dan yang *kedua*, surat pernyataan dari PT. Hasta Mulya Putra yang dibuat untuk PT. Bank Muamalat Indonesia dimana isi pernyataan tersebut menyatakan PT. Hasta Mulya Putra sebagai developer berjanji akan memfasilitasi sampai dengan selesai seluruh proses jual beli dengan para *end user* termasuk pengurusan balik nama sertifikat hak guna bangunan (SHGB)

yang masih atas nama developer (PT. Hasta Mulya Putra) menjadi atas nama pribadi para *end user*.

Adapun kesepakatan perjanjian dengan akad MMQ antara PT. Bank Muamalat Indonesia dengan para nasabahnya terjadi tanpa adanya cedera janji hingga perjanjian tersebut selesai. Perjanjian MMQ selesai dengan sistem *muqayyad* dengan nisbah milik PT. Bank Muamalat Indonesia 100% dapat dibeli oleh para nasabahnya dengan sistem bagi hasil ijarah rumah hasil pembelian dari developer (PT. Hasta Mulya Putra), sementara selama ini, saat PT Bank Muamalat Indonesia masih menjadi pemegang nisbah terbanyak, SHGB rumah tersebut yang masih atas nama PT. Hasta Mulya Putra, dijadikan jaminan.

Saat perjanjian MMQ antara nasabah dan PT. Bank Muamalat Indonesia sudah memenuhi batas akhir, SHGB dapat dipegang oleh para nasabah. Disinilah akar masalah dalam perkara ini muncul, karena ternyata para nasabah tersebut tidak dapat membalik nama SHGB menjadi sertifikat hak milik (SHM) atas nama mereka karena tidak ada akad jual beli (AJB);

Bahwa dalam Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) huruf “h” dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada pokoknya peraturan Menteri Agraria tersebut menerangkan bahwa ada banyak macam cara untuk merubah data, dalam hal ini data yuridis yang dilegalkan oleh hukum, peraturan tersebut mengatur penyebab yang dapat menjadi alasan berubahnya data atas suatu obyek yakni, *Pertama, Perubahan data tanah terjadi karena Pengadilan telah mengeluarkan Putusan atau Penetapan atasnya*, tentu saja perkara wanprestasi yang diajukan ke Pengadilan Agama

Kota Madiun ini telah memperhatikan penjelasan Pasal 55 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam penjelasan tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Pengadilan adalah badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Pengadilan Agama;

Dari penjelasan tersebut maka telah terang diketahui bahwa ternyata PT. Hasta Mulya Putra telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan sepenuhnya surat pernyataan yang dibuat sendiri pada tanggal 9 September 2013 dan 25 September 2015, akibatnya para nasabah yang saat ini menjadi Turut Tergugat tidak dapat mengurus balik nama sertifikat hak guna bangunan atas nama PT. Hasta Mulya Putra menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama para nasabah, walaupun perjanjian MMQ telah selesai dengan PT. Bank Muamalat Indonesia;

Akibat wanprestasi Tergugat, dimana saat ini Tergugat telah menjual seluruh aset fisik kepada Penggugat dan para Nasabahnya tanpa adanya Perjanjian Jual Beli (AJB) akibatnya, prosedur balik nama dan balik nama atas objek fisik tersebut tidak dapat diselesaikan dan balik nama tersebut tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Madiun (dalam hal ini Turut Tergugat VIII). Hal ini karena tanah yang menjadi objek pinjaman tersebut masih terdaftar atas nama Tergugat, dan Tergugat merupakan pengembang perumahan (developer) yang merupakan penerima pinjaman berdasarkan Konvensi Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).

Bahwa Tergugat dalam perkara tidak pernah hadir namun para Turut Tergugat yang hadir dalam persidangan, telah memberikan tanggapan lisan terhadap pokok-pokok perkara, maka pada hakikatnya semua gugatan

beralasan menurut hukum. Dinyatakan pula bahwa masing-masing turut Tergugat bersama kini mengalami kesulitan dalam mengalihkan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pinjaman akibat permasalahan hukum yang dihadapi Tergugat diluar persidangan;

Bahwa Tergugat VIII juga telah mengajukan jawaban tertulis yang menegaskan adanya hambatan-hambatan yang hakiki dalam proses pemindahan hak milik atas pokok pinjaman berupa tanah dan bangunan, yang kesemuanya merupakan indikasi adanya wanprestasi.

Pada akhirnya majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat yang diwakili oleh kuasa hukumnya, secara *verstek* (tanpa hadirnya Tergugat), dimana dalam amar putusannya majelis hakim memerintahkan agar badan pertanahan nasional (BPN) Kota madiun segera membalik nama SHGB yang dahulunya atas nama Tergugat menjadi atas nama Turut Tergugat I sampai dengan VII;

Menarik untuk dikaji adalah formulasi pertimbangan majelis hakim yang tegas menerima perkara ini mejadi perkara ekonomi syariah padahal yang menjadi akar masalah adalah cedera janji (wanprestasi) murni antara PT. Bank Muallamat Indonesia dengan PT. Hasta Mulya Putra tanpa ada akad ekonomi syariah sedikitpun didalamnya. Sementara akad MMQ antara PT. Bank Muallamat Indonesia dengan para nasabahnya (Turut Tergugat I sampai dengan VII) tidak bermasalah dan bisa selesai tepat waktu. Lalu bagaimana majelis hakim mempertimbangkan secara pasti khususnya pada sampai dimana batasan akad MMQ dan jangkauan akibat hukumnya, sementara pada hakikatnya pihak yang paling dirugikan disini adalah para nasabah PT Bank

Muamalat Indonesia yang justru menjadi Turut Tergugat, pertanyaan mendasar mengapa tidak mereka saja yang menggugat PT Hasta Mulya Putra;

